

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

**1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
<p>Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesine İlişkin Yapılan Değerleme Çalışmaları</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 1.399.021.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arsalarından oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 7 de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında finansallarında taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, gerçeğe uygun değerinden gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin denetimine ilişkin testler ile ilgili olarak bunlarla sınırlı kalmamak üzere aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve uygulamaları değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir:</p> <p>Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</p> <p>Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</p> <p>Uzman kuruluşun yatırım amaçlı gayrimenkuller için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir.</p> <p>Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen değerlerin kabul edilebilir bir tutarda olup olmadığı test edilmiştir.</p> <p>Not 2 ve Not 7'de yer alan açıklamaların TMS 40 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ömer Yüksel'dir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Ömer Yüksel, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Şubat 2025

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-47
DİPNOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
DİPNOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-22
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
DİPNOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	23-24
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 6 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	25
DİPNOT 7 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25
DİPNOT 8 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26
DİPNOT 9 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	26-27
DİPNOT 10 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	27-29
DİPNOT 11 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	30
DİPNOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30-31
DİPNOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
DİPNOT 14 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	32-33
DİPNOT 15 PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	33-34
DİPNOT 16 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	34
DİPNOT 17 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	34-35
DİPNOT 18 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER	35
DİPNOT 19 FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ	36
DİPNOT 20 DURDURULAN FAALİYETLERDEN KAR VEYA ZARAR	36-37
DİPNOT 21 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	37-39
DİPNOT 22 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-44
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ	44-45
DİPNOT 24 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	46
DİPNOT 25 SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR	46
DİPNOT 26 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE.....	47
DİPNOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	47

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	70.057.649	21.263
Finansal yatırımlar		-	361.135
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>			
<i>-Alım satım amaçlı elde tutulan finansal varlıklar</i>	4	-	361.135
Ticari alacaklar		-	138.585.557
<i>- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	-	138.585.557
Diğer alacaklar		7.819.538	270.572.800
<i>- İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	11,21	-	259.773.643
<i>- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	11	7.819.538	10.799.157
Peşin ödenmiş giderler		-	6.678.356
<i>- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler</i>	6	-	6.678.356
Diğer dönen varlıklar	13	29.535.831	11.071
<i>- İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar</i>		29.535.831	11.071
Ara Toplam		107.413.018	416.230.182
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	24	-	94.445.152
Toplam dönen varlıklar		107.413.018	510.675.334
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4,21	-	561.072.601
<i>-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar</i>		-	561.072.601
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	1.399.021.000	629.852.390
Maddi duran varlıklar		-	152.594
<i>-Mobilya ve demirbaşlar</i>	8	-	152.594
Maddi olmayan duran varlıklar		-	98.303
<i>-Lisanslar</i>	9	-	98.303
Ertelenmiş vergi varlığı	10	-	37.562.173
Toplam duran varlıklar		1.399.021.000	1.228.738.061
TOPLAM VARLIKLAR		1.506.434.018	1.739.413.395

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) cinsinden ifade edilmiştir.)

		(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Ticari borçlar		252.887	3.411.128
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	252.887	3.411.128
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		-	305.159
Diğer borçlar		911.690	1.137.878
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	911.690	1.137.878
Kısa vadeli karşılıklar		-	3.028.264
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	-	1.473.683
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	-	1.554.581
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		249.648	5.844.655
-İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli yükümlülükler	13	249.648	5.844.655
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.414.225	13.727.084
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli karşılıklar		-	1.647.072
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	-	1.647.072
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10	21.671.050	-
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		21.671.050	1.647.072
Toplam Yükümlülükler		23.085.275	15.374.156
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş sermaye	14	46.846.881	46.846.881
Sermaye Düzeltmesi Farkları	14	807.653.705	807.653.705
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	14	253.821.746	253.821.746
-Yasal yedekler		110.101.700	110.101.700
-Diğer yedekler		143.720.046	143.720.046
Geri alınan paylar (-)	14	(4.641.521)	(4.641.521)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı (giderler)/gelirler		-	(172.751.195)
- Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları			
-Tamamlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)		-	(488.871)
- Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları			
-Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma (kayıpları)/kazançları		-	(172.262.324)
Geçmiş yıllar karları		620.358.428	1.396.070.971
Net dönem (zararı)		(240.690.496)	(602.961.348)
Toplam Özkaynaklar		1.483.348.743	1.724.039.239
TOPLAM KAYNAKLAR		1.506.434.018	1.739.413.395

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2023
Hasılat		-	-
Satışların maliyeti (-)		-	-
Ticari faaliyetlerden brüt karı		-	-
Genel yönetim giderleri (-)	16	(58.306.828)	(22.371.655)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	18.778.840	19.617.745
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	17	(1.888.803)	(750.894.514)
Esas faaliyet (zararı)/karı		(41.416.791)	(753.648.424)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	18	214.648.311	133.417.018
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	18	(191.113.366)	(76.008.773)
Finansman geliri öncesi faaliyet (zararı)/karı		(17.881.846)	(696.240.179)
Finansman gelirleri	19	9.196.073	656.184
Finansman giderleri (-)	19	(894.137)	(282.278.317)
Net parasal pozisyon (kayıpları)	23	(231.836.698)	(187.422.941)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)		(241.416.608)	(1.165.285.253)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)		(65.983.147)	313.320.809
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	10	(65.983.147)	313.320.809
Sürdürülen faaliyetlerden dönem (zararı)		(307.399.755)	(851.964.444)
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı	20	66.709.259	249.003.096
Dönem karı/(zararı)		(240.690.496)	(602.961.348)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	15	(0,07)	(0,18)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	15	0,01	0,05
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	117.639
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		-	156.851
Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme vergi etkisi		-	(39.212)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		-	(1.090.999.508)
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin diğer kapsamlı (gider)/gelir		-	(1.163.732.808)
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme vergi etkisi		-	72.733.300
Diğer kapsamlı (gider)/gelir		-	(1.090.881.869)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(240.690.496)	(1.693.843.217)

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler						Birikmiş karlar		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geri alınmış paylar	Aktüeryal (kayıp)	Finansal varlık değer artış fonu	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla	46.846.881	807.653.705	257.578.908	(4.641.521)	(606.510)	918.737.184	1.434.610.112	(42.296.303)	3.417.882.456
Transferler	-	-	(3.757.162)	-	-	-	(38.539.141)	42.296.303	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	117.639	(1.090.999.508)	-	(602.961.348)	(1.693.843.217)
31 Aralık 2023 itibarıyla	46.846.881	807.653.705	253.821.746	(4.641.521)	(488.871)	(172.262.324)	1.396.070.971	(602.961.348)	1.724.039.239
1 Ocak 2024 itibarıyla	46.846.881	807.653.705	253.821.746	(4.641.521)	(488.871)	(172.262.324)	1.396.070.971	(602.961.348)	1.724.039.239
Transferler	-	-	-	-	488.871	172.262.324	(775.712.543)	602.961.348	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	-	(240.690.496)	(240.690.496)
31 Aralık 2024 itibarıyla	46.846.881	807.653.705	253.821.746	(4.641.521)	-	-	620.847.299	(240.690.496)	1.483.348.743

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2024	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) Cari Dönem 31 Aralık 2023
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(29.705.019)	(458.863.903)
Dönem (zararı)		(240.690.496)	(602.961.348)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem karı/(zararı)		(307.399.755)	(851.964.444)
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem karı/(zararı)	20	66.709.259	249.003.096
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler :		144.042.001	438.696.969
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(96.777.144)	787.819.899
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları/(Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler	4	-	740.819.797
Gerçeğe uygun değer (Kayıpları) ile ilgili diğer düzeltmeler	7,20	(96.777.144)	47.000.102
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(5.389.330)	(5.042.107)
Personel ikramiye karşılığı ile ilgili düzeltmeler (-)	12	(1.554.581)	728.060
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (-)	12	(2.161.505)	1.452.601
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	11	(1.673.244)	(7.222.768)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler (-)	18	(99.621.706)	(44.445.222)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	706.714	87.483.794
Varlık satışları ile ilgili düzeltmeler	18	190.705.694	-
Kur farkları ile ilgili düzeltmeler	17-18-19	(17.559.869)	(104.932.437)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	10,20	59.233.223	(415.920.051)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8-9	124.661	149.081
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		112.619.758	133.584.012
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		66.943.476	(294.599.524)
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.109.737)	2.432.412
İlişkili taraflardan olan ticari borçlardaki (azalış)		-	(245)
İlişkili olmayan taraflara olan ticari borçlardaki artış	5	(2.109.737)	2.432.657
Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		(28.034.709)	(251.694.691)
İlişkili taraflara olan diğer alacaklardaki (artış)/azalış		160.008	(259.761.755)
İlişkili olmayan taraflardan olan diğer alacaklardaki azalış/(artış)		(28.194.717)	8.067.064
Ticari alacaklar ile ilgili diğer düzeltmeler		95.987.489	(43.640.125)
İlişkili olmayan taraflara olan alacaklardaki azalış/(artış)	5	95.987.489	(43.640.125)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlar ile ilgili diğer düzeltmeler		123.570	374.173
İlişkili olmayan taraflara olan diğer borçlardaki artış		123.570	374.173
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki (azalış)/artış		(211.360)	144.398
Faaliyetle ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerdeki değişim		1.188.223	(2.215.691)
A. Faaliyetlerde kullanılan nakit akışları (-)		(29.705.019)	(458.863.903)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Yatırım amaçlı gayrimenkul (giriş)/çıkışından kaynaklanan değişim	7	-	(13.297.963)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklı nakit girişleri	8	217.116	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımlarından kaynaklı nakit çıkışı	8-9	(90.880)	(61.016)
Diğer nakit girişler			832.561.690
- Finansal varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	-	832.561.690
Alınan faiz	18	99.621.706	44.445.222
B. Yatırım faaliyetlerinden elde edilen nakit		99.747.942	863.647.933
Finansman faaliyetlerinde (kullanılan) nakit akımları:			
İlişkili taraflardan olan diğer borçlardaki (azalış)/artış		-	(404.928.130)
C. Finansman faaliyetlerinde (kullanılan)/net nakit		-	(404.928.130)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki enflasyon etkisi		(6.537)	(107.109)
Nakit ve benzeri değerlerdeki net artış/ (azalış)		70.036.386	(251.209)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzeri değerler	3	21.263	272.472
Dönem sonu nakit ve nakit benzeri değerler	3	70.057.649	21.263

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. (Şirket), Başbakanlık Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı'ndan alınan faaliyet iznine istinaden 3226 sayılı Finansal Kiralama Kanunu hükümleri çerçevesinde Türkiye'de faaliyet göstermek amacıyla 1995 yılında Site Finansal Kiralama Anonim Şirketi unvanı altında kurulmuştur. 16 Temmuz 2002 tarihinde Şirket unvanı FFK Fon Finansal Kiralama Anonim Şirketi olarak değiştirilmiştir. Söz konusu unvan değişikliği Ticaret Sicil Memurluğu'na tescil edilerek 9 Ağustos 2002 tarihinde 5610 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket, Toprak Finansal Kiralama A.Ş.'nin %83,8 oranındaki hissesini 14 Temmuz 2005'te Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'ndan, %1,2 oranındaki hissesini de daha sonraki tarihlerde küçük ortaklardan satın almak suretiyle Toprak Finansal Kiralama A.Ş.'nin %85 oranındaki hissesine sahip olmuştur.

29 Eylül 2006 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Şirket'in, bağlı ortaklığı Toprak Finansal Kiralama A.Ş. ile adı geçen şirketin tüm varlık ve yükümlülüklerini devralmak suretiyle birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemi 6 Ekim 2006 tarihinde gerçekleşmiş olup, 11 Ekim 2006 tarih ve 6661 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilerek kesinleşmiştir. Söz konusu birleşme ile Şirket halka açılmış ve birleşme sonrasında ilk kez 31 Aralık 2006 tarihinde finansal tablo düzenleyip Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") ve İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na (Borsa İstanbul) sunmuştur.

FFK Fon Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu, 17 Mart 2015 tarihinde aldığı karar ile ana faaliyet konusu olan finansal kiralama ile ilgili faaliyet izninin 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu'nun 50. Maddesi 1. Bendi (e) fıkrası kapsamında şirket ihtiyatında iptalini temin etmek üzere Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)'na faaliyet izni iptal başvurusunda bulunulmasına karar vermiştir. BDDK'nın söz konusu faaliyet iptaline ilişkin 25 Haziran 2015 tarihli 6346 sayılı iznine istinaden 18 Eylül 2015 tarihli olağanüstü genel kurulunda Şirket statüsünün tadilini ve faaliyet değişikliğini onaylanmıştır. Şirket statüsünde yapılan bu değişiklik 8 Ekim 2015 tarihli ve 8921 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiş ve Şirket'in unvanı Fon Sınai Yatırımlar A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

17 Mayıs 2016 tarihinde Şirket'in unvanı Ufuk Yatırım Yönetim ve Gayrimenkul A.Ş. olarak değiştirilerek ilgili değişiklik 24 Mayıs 2016 tarih, 9081 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket'in kuruluş amacı ve faaliyet konusu, tüm sektörlerde yatırım, danışmanlık, alım - satım ticareti, ithalat ve ihracat yapmaktır. Şirket, amacı ve konusu uyarınca işleri yürütmek için gerekli olan her türlü iş ve işlemi yapabilir.

Şirket Yönetiminin, 22 Nisan 2022 tarihli toplantısında, Yakın İzleme Pazarı'ndan bir Üst Pazar olan "Alt Pazar"a geçiş için uygun koşulların oluştuğu tespit edilmiştir. Buna istinaden Üst Pazar'a çıkmak için 22 Nisan 2022 tarihinde gerekli işlemler başlatılarak, ilgili mercilere başvuru yapılmıştır. Borsa İstanbul'un 26 Nisan 2022 tarihinde yaptığı açıklamaya istinaden başvuru sonucu olumlu değerlendirilerek 27 Nisan 2022 tarihinden itibaren bir üst pazarda işlem görmesi onaylanmıştır.

14 Haziran 2024 tarihinde imzalanmış 9 Aralık 2024 tarihinde kapanış işlemleri gerçekleşmiş olan pay devri sözleşmesi kapsamında, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde ana hissedarı olan Yıldız Holding A.Ş.'in Şirket sermayesinde sahip olduğu payların (%93.03) tamamı devredilmiştir. Sözleşme kapanış tarihinde Şirket sermayesinde Lydia Holding A.Ş.'nin payı %60,17 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2024 tarihini itibarıyla Şirket paylarının %39,83'u Borsa İstanbul'da işlem görmektedir (31 Aralık 2023: %6,97).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ana hissedarı Lydia Holding A.Ş.'dir. Ana hissedarın pay tutarı ve pay oranı aşağıda sunulmuştur:

Adı Soyadı/Unvanı	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Lydia Holding A.Ş.	%60,17	28.186.749	-	-
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	%93,03	43.579.642
Diğer (*)	%39,83	18.660.132	%6,97	3.267.239
	%100	46.846.881	%100	46.846.881

(*)Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan halka açık paylardarn oluşmaktadır.

Şirket'in merkezi Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No:2 İç Kapı No:141 Beşiktaş - İstanbul adresindedir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personeli bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 3).

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Şubat 2025 tarihinde onaylanmıştır.

Ödenecek Temettü

Rapor yayım tarihi itibarıyla Şirket Genel Kurul'unun almış olduğu bir temettü kararı bulunmamaktadır.

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan finansal raporlama standartları ve TMS'ye uygunluk beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. Bu standartlar, Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 24 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esaslı baz alınarak hazırlanmıştır. Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

2.1.2 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.2 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1,00000	%291
31.12.2023	1.859,38	1,44379	%268
31.12.2022	1.128,45	2,37897	%156

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Not 24) .

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

2.1.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.1.4 İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda toplam dönen varlıkları 107.413.018 TL olup, kısa vadeli yükümlülükleri toplam 1.414.225 TL'dir. Şirket yönetimi, Şirket'in faaliyetlerinin sürekliliği ile ilgili bir belirsizliğin bulunmadığını, yükümlülüklerini ödeme gücünü koruduğunu beyan etmektedir.

2.1.5 Raporlanan Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.6 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler Ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları:

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TSRS 1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TSRS 2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

TMS 1 (Değişiklikler) *Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması*

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı):

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 (Değişiklikler) *Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü*

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TMS 1 (Değişiklikler) *Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler*

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları*

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir.

TSRS 1 *Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler*

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusu ile bu duyuruya değişiklik yapan 16 Aralık 2024 tarihli Kurul Kararı'nda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler..

Şirket, söz konusu kriterleri sağlamadığından bu standartların bir etkisi bulunmamaktadır.

TSRS 2 *İklimle İlgili Açıklamalar*

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusu ile bu duyuruya değişiklik yapan 16 Aralık 2024 tarihli Kurul Kararı'nda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Şirket, söz konusu kriterleri sağlamadığından bu standartların bir etkisi bulunmamaktadır.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17

TFRS 17 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk

Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını; itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

“İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri” ve “ticari alacaklar” kalemini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

Değer düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9 “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Ticari alacaklar

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında TFRS 9 standardında tanımlanan “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulamayı tercih etmiştir.

Söz konusu yaklaşım ile Şirket, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıklarını “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçmektedir. Şirket, vadesi geçmeyen ticari alacaklarına ilişkin beklenen kredi zararlarının ölçümünde bir karşılık formülü kullanırken, vadesi geçen alacaklarında riskin hesaplamasına ilişkin bir karşılık matrisi kullanmaktadır. Beklenen kredi zarar karşılıklarındaki değişim kar veya zarar tablosunda “esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler” hesabında muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz hesap ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 3).

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirme amacı olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olması durumlarında net olarak gösterilirler.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Ertelenen finansman giderleri

Ertelenen finansman giderleri (temel olarak finans kuruluşlarından uzun vadeli banka kredileri alımında katlanılan giderler) uzun vadeli kredilerin vadeye kalan süreleri doğrultusunda, efektif faiz metodu kullanılarak itfa edilmektedir.

Finansal varlıkların kayda alınması ve bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğu takdirde kayıtlarına almaktadır. Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar ve Yükümlülükler (Devamı)

Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kaldıran, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir. Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dâhil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir. Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Finansal borçlar ve borçlanma maliyetleri

Krediler, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kapsamlı kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Kredi düzenlemeleri için ödenen ücretler kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanılmasının olası olduğu durumlarda kredi işlem maliyeti olarak tanımlanır. Bu durumda, ücret kredi kullanımına kadar ertelenir. Kredi düzenlemesinin bir kısmının ya da tamamının kullanabileceğine dair bir kanıtın bulunmadığı durumlarda ücret likidite sağlama amaçlı bir ön ödeme olarak kabul edilerek aktifleştirilir ve ilgili olduğu kredi düzenlemesinin süresi boyunca itfa edilir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortismanlar indirildikten sonra kalan net değerleri üzerinden gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar, tahmin edilen ekonomik ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman metoduyla kullanılabilir ömürleri üzerinden amortisman tabi tutulmuştur (Dipnot 8).

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar yazılımlardan ve haklardan oluşmaktadır. Bilgisayar yazılımları 3 ila 5 yılda itfa edilmektedir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek amacıyla yapılan harcamalar gider olarak kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Bununla birlikte mevcut bilgisayar programlarının süre ve faydasını artıracak olan harcamalar yazılımların maliyetine eklenmek suretiyle aktifleştirilmektedir. Sözleşmeden doğan haklardan veya diğer yasal haklardan kaynaklanan bir maddi olmayan duran varlığın yararlı ömrü, sözleşmeden doğan hakların veya diğer yasal hakların geçerlilik süresini aşmaz; ancak işletmenin varlığı kullanmayı beklediği süreye bağlı olarak daha kısa olabilir. Bu kapsamda Şirket, sözleşmeden kaynaklanan hakkına ilişkin olarak sözleşme süresine dayalı olarak maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırdığı hakkı için ekonomik ömrünü 3 yıl olarak belirlemiştir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar dışındaki her varlık, bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybına dair göstergelerin varlığı açısından incelenir. Bir varlığın kayıtlı değeri, tahmini yerine koyma değerinden büyük ise değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Yerine koyma değeri, varlığın satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen net satış değeri ile kullanım değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir. Kullanım değeri, varlığın sürekli kullanımı sonucu gelecekte elde edilecek tahmini nakit girişlerinin ve kullanım ömrü sonundaki satış değerinin toplamının bugünkü değeridir.

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar

Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar olarak sınıflandırılma kriterlerini sağlayan varlıklar; defter değerleri ile satış için katlanılacak maliyetler düşülmüş gerçeğe uygun değerlerinden düşük olanı ile ölçülür. Söz konusu varlıklar üzerinden amortisman ayırma işlemi durdurulur ve bu varlıklar bilançoda ayrı olarak sunulur. Bir varlığın satış amaçlı elde tutulan bir varlık olarak sınıflandırılabilmesi için ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekir. Satış olasılığının yüksek olması için uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olmalıdır. Ayrıca, varlık (veya elden çıkarılacak varlık grubu) gerçeğe uygun değeriyle uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır. Çeşitli olay veya koşullar satış işleminin tamamlanma süresini bir yıldan fazlaya uzatabilir. Söz konusu gecikmenin işletmenin kontrolü dışındaki olaylar veya koşullar nedeniyle gerçekleşmiş ve işletmenin ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına yönelik satış planının devam etmekte olduğuna dair yeterli kanıt bulunması durumunda söz konusu varlıklar, satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılmaya devam edilir.

Satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan varlıklara ilişkin değer düşüklüğü kayıpları ve müteakip değerlemeler sonucunda oluşan kazanç / kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde kaydedilir. Sermaye artırımına ilişkin katılan vazgeçilmez ve kaçınılmaz doğrudan masraflar toplam ödenmiş sermaye içerisinde sınıflandırılmaktadır.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Karşılıklar bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının muhtemel olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Tutarın yeterince güvenilir olarak ölçülemediği ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için Şirket'ten kaynak çıkma ihtimalinin bulunmadığı durumlarda söz konusu yükümlülük koşullu olarak kabul edilmekte ve dipnotlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, genellikle, ekonomik yararların Şirket'e girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşmaktadır. Koşullu varlıkların finansal tablolarda gösterilmeleri, hiçbir zaman elde edilemeyecek bir gelirin muhasebeleştirilmesi sonucunu doğurabileceğinden, sözü edilen varlıklar finansal tablolarda yer almamaktadır. Koşullu varlıklar, ekonomik faydaların Şirket'e girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır. Koşullu varlıklar ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın Şirket'e girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliği oluşturduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Şirket, kıdem tazminatı yükümlülüklerini Çalışanlara Sağlanan Faydalara TMS 19 hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve finansal durum tablosunda sırasıyla Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar hesabında sınıflandırmaktadır.

Şirket, Türkiye'de mevcut İş Kanunlarına göre, emeklilik veya istifa nedeniyle ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, bu Kanun kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryal tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının emekliliği durumunda Şirket'in gelecekte tahmin edilen Türk İş Kanunu çerçevesinde oluşacak yükümlülüğünün iskonto edilmiş değerleriyle hesaplanmış tutarıdır.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç/(kayıp), net karın/(zararın), yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile hesaplanmaktadır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, pay başına kazanç/(kayıp) hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak hesaplanır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergi

(i) Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hesaplanmakta olup, bu vergi dışındaki vergi giderleri ilgili finansal tablo kalemleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi durumunda mahsup edilir (Dipnot 10).

(ii) Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Önemli geçici farklar, beklenen kredi zararı karşılıkları, finansal varlıklar, maddi ve maddi olmayan varlıklar ve karşılıklardan doğmaktadır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir (Dipnot 10).

(iii) Transfer fiyatlandırması

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı başlıklı 13. maddesi ile düzenleme altına alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğde yer verilmiştir. Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kişilerle/kuruluşlarla emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımı yapılması durumunda, kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılmakta ve bu nitelikteki kazanç dağıtımları kurumlar vergisi açısından indirim tabi tutulmamaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ancak ve ancak, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir:

- Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararlarının işletmeye girişinin muhtemel olması,
- Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Kiralanan ve yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanıdır. Müteakip dönemlerde yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan gayrimenkuller ilgili TMS'ler kapsamında gerçeğe uygun değer ya da maliyet yöntemleri ile muhasebeleştirilir.

Bu çerçevede, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı yatırımları ilgili TMS çerçevesinde belirtilen koşullara uygun olarak gerçeğe uygun yöntemi ile ölçmektedir ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, olduğu dönemde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir (Dipnot 7).

Şirket, 9 Aralık 2024 tarihinde kapanış işlemleri gerçekleşmiş olan 14 Haziran 2024 tarihli pay devri sözleşmesine istinaden, 22 Kasım 2024 tarihinde gerçekleştirdiği işlem kapsamında, sahip olduğu finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olan otel işletme haklarının devri karşılığında, Yıldız Holding A.Ş.'den İstanbul Tuzla'da bulunan 11 adet arsanın mülkiyetini devralmıştır. Bahse konu arsaların finansal tablolara yansıyan toplam değeri 1.399.021.000 TL olup, söz konusu tutar finansal durum tablosunda "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi altında gösterilmiştir.

Finansal kiralama işlemleri

(i) Kiralayan konumunda

Finansal kiralamada, kiralama konusu varlık, net kira yatırıma eşit bir alacak olarak finansal tablolarda izlenir. Finansal kiralama ile ilgili finansman geliri, finansal kiralama kapsamındaki net yatırıma sabit bir dönemsel getiri getirecek şekilde belirlenir. Alınan kira ödemeleri anapara ve kazanılmamış finansman gelirlerini azaltacak şekilde brüt kira yatırımının tutarından düşülür.

Kazanılmamış finansman geliri, brüt kira yatırımı ile kiralamadaki zımni faiz oranı üzerinden brüt yatırımın bugünkü değeri arasındaki farktır. Zımni faiz oranı, kiralamanın başlangıcı itibarıyla, asgari kira ödemeleri le garanti edilmemiş hurda değer toplamını, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değeri ile başlangıç maliyetlerinin toplamına eşitleyen iskonto oranıdır.

Finansal kiralama alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansal kiralama alacakları karşılığı Şirket'in finansal kiralama alacakları portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir.

(ii) Beklenen kredi zararı karşılığı

Şirket, Dipnot 1'de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında beklenen kredi zararı karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır.

Hasılat

Şirket, ana gelir kaynağı kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirini hasılatı finansal tablolara almaktadır. Şirket, aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarda muhasebeleştirilmektedir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hasılat (Devamı)

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur. Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Kira Geliri – Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Şirket, kiraya veren olarak, yatırım amaçlı gayrimenkullerine kiralama sözleşmeleri imzalamaktadır. Bu hizmetler, zamana yayılı edim yükümlülüğü olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu, kiralamaya ilişkin hasılat sözleşmenin tamamlanma aşamasına bağlı olarak gelir kaydedilir.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

İşletmenin geri satın alınan kendi hisseleri

İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarını yeniden edinmesi durumunda, bu araçlar (işletmenin geri satın alınan kendi hisseleri) özkaynaktan düşülür. İşletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılamaz. Bunun gibi geri satın alınan kendi hisseleri, işletme tarafından ya da şirketler grubunun diğer üyeleri tarafından geri alınabilir ya da elde tutulabilir. Alınan ya da ödenen tutarlar doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in hizmet gelirlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Durdurulan faaliyetler

Durdurulan bir faaliyet, bir işletmenin elden çıkarılan veya satış amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılan bir kısımdır ve

- Ayrı bir ana iş kolunu veya faaliyetlerin coğrafi bölgesini ifade eder,
- Ayrı bir iş kolunu veya faaliyetlerini coğrafi bölgesinin tek başına koordine edilmiş bir plan çerçevesinde satışının bir parçasıdır veya
- Sadece yeniden satış amacı ile elde edilen bir bağlı ortaklığıdır.

Şirket yönetim kurulu 30 Eylül 2015 tarihli toplantısında Orman ve Su İşleri Bakanlığı Muğla Orman Bölge Müdürlüğü sınırları içerisinde bulunan Fine MTR'ye ait Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa edilmiş ve Orman ve Su İşleri Bakanlığı' nın 31 Temmuz 2013 tarihli ve 16089839.869.99-6642 sayılı işletme izni ile Fine Otel ve Turizm İşletmecilik A.Ş.'ye kiralanmış ve halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan Otel'in bulunduğu arazilerin Orman ve Su İşleri Bakanlığı' ndan izin alarak kiralama yoluyla kiralınması, devralınması, işletilmesi ve otelin kiraya verilmesine ilişkin bütün haklarının devralınmasına karar vermiştir. Bu çerçevede Orman ve Su İşleri Bakanlığı' na 18 Şubat 2016 tarihli yazı ile Fine MTR adına verilen işletme izninin iptaline ve ilgili işletme izninin Şirket'e verilmesine dair başvuruda bulunulmuştur. Orman ve Su İşleri Bakanlığı' nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiş ve Şirket, işletim hakkını kiralamıştır

Ancak, Şirket'in stratejik planları doğrultusunda söz konusu otelin işletme hakları, 22 Kasım 2024 tarihinde ilişkili tarafı olan Yıldız Holding A.Ş.'ye devredilmiş olup, 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in bu yatırım ile ilgili herhangi bir işletme hakkı veya gelir getirici faaliyeti kalmamıştır. Bu nedenle, söz konusu faaliyetler, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar kapsamında durdurulan faaliyetler olarak sınıflandırılmıştır.

Bu çerçevede, Şirket'in 2024 yılı içerisinde ilgili otel işletmeciliğinden elde ettiği tüm gelirler ve giderler, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 5 "Durdurulan Faaliyetler ve Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar" standardı kapsamında değerlendirilerek, gelir tablosunda sürdürülen faaliyetlerden çıkartılmış ve durdurulan faaliyetler başlığı altında raporlanmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Tahmin Ve Varsayımları (Devamı)

(i) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin hususlar (Devamı)

Şirket, 22 Kasım 2024 tarihinde gerçekleştirdiği işlem kapsamında, sahip olduğu finansal yatırımlar ve otel işletme haklarının devri karşılığında, Yıldız Holding A.Ş.'den İstanbul Tuzla'da bulunan 11 adet arsanın mülkiyetini devralmıştır. İlgili arsalar 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer modelini benimsemiş olup Tuzla'da devralınan arsaların 31 Aralık 2024 itibarıyla değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiş ve gerçeğe uygun değer farkı finansal tablolarda kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Şirket'imizin taşınmaz değerlemesi, benzer nitelikteki mülklerin piyasa verilerine dayanan emsal karşılaştırma yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Bu yöntemde doğrudan gözlemlenebilir piyasa verileri kullanıldığı için, Gerçeğe Uygun Değer Ölçüm Hiyerarşisi kapsamında Seviye 2 girdiler olarak sınıflandırılmaktadır (Not 23).

(ii) Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Şirket, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ilişkili kuruluşu olan Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Kerevitaş) sermaye artırımına katılarak 102.400.000 TL karşılığında 2.500.000 TL nominal değerli paylarına sahip olmuştur (%40,04).

21 Kasım 2017 tarihinde 21.998 TL nominal değerli paylar ve 22 Kasım 2017 tarihinde 7.500 TL nominal değerli paylar Şirket tarafından satılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2017 tarih ve 40/1366 sayılı kararı ile onaylı İhraç Belgesi kapsamında, Kerevitaş çıkarılmış sermayesi 6.244.000 TL nominal değerli paydan 23.900.000 TL nominal değerli paya çıkarılmıştır. 29 Mayıs 2018 tarihinde Bedelsiz Sermaye Artışı yapılmıştır. 31 Aralık 2024 itibarıyla, Şirket'in Kerevitaş sermayesinde payı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 41.429.804,18 TL nominal değerli paya ve sermayenin %6,26'sına sahiptir). Şirket yönetimi Dipnot 2'de tanımlanan ilgili TMS ve TFRS'ler gereğince Kerevitaş üzerinde herhangi bir kontrolünün ve aşağıdaki koşulların bir veya birden fazlasının varlığının bulunmadığı varsayımıyla Kerevitaş üzerinde önemli etkiye sahip olmadığını varsaymış ve bu yatırımını 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak tanımlamıştır.

- Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- Temettüleri ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılma,
- Yatırımcı işletme ile yatırım yapılan işletme arasında önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- İşletmeler arasında yönetici personel değişimi veya,
- İşletme için gerekli teknik bilginin sağlanması.

Şirket, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlık olarak tanımladığı finansal yatırımını Kerevitaş'ın borsada hisseleri işlem gören bir şirket olması dolayısıyla, söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değer hesaplamasında piyasada gözlemlenebilir ve ölçülebilir bir girdi olan borsadaki kotasyon fiyatını kullanmış ve söz konusu yatırımın gerçeğe uygun değerini bilanço tarihi itibarıyla Borsa İstanbul A.Ş. (BİST)'de kapanış itibarıyla oluşan hissenin bekleyen en iyi alış fiyatının Şirket'in sahiplik oranıyla çarpılması yoluyla tespit etmiştir.

Şirket'in 2024 yılı içerisinde Yıldız Holding A.Ş.'ye devrettiği gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların değer artış fonları geçmiş yıllar karlarına transfer edilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Tahmin Ve Varsayımları (Devamı)

(iii) *Ertelenmiş vergi varlığı*

Ertelenmiş vergi varlıkları, söz konusu vergi yararının muhtemel olduğu derecede kayıt altına alınabilir. Gelecekteki vergilendirilebilir karlar ve gelecekteki muhtemel vergi yararlarının miktarı, Şirket tarafından hazırlanan orta vadeli iş planı ve bundan sonra çıkarılan tahminlere dayanır. İş planı, Şirket'in koşullar dahilinde makul sayılan beklentilerini baz alır.

Şirket, tahsilat kabiliyeti çerçevesinde yapmış olduğu varsayım ve öngörülülerinin neticesinde ayırmış olduğu beklenen kredi zararı karşılıkları üzerinden ertelenmiş vergi aktifini yaratmaktadır. Şirket, beklenen kredi zararı karşılıkları üzerinden yaratmış olduğu ertelenmiş vergi aktiflerini gelecek dönemlerde kurumlar vergisi matrahında bir indirim kalemi olarak kullanabileceğini ve vergide indirim konusu edebileceğini öngörmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, mali zararlarından, kısa ve orta vadeli iş planları ve beklentileri sonucu gelecek yıllarda vergilendirilebilir mali kar elde etmeyi öngördüğünden dolayı ertelenmiş vergi varlığı hesaplamış ve finansal durum tablosuna intikal ettirmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşmiş olan mali zararları için ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır (Dipnot 10).

(iv) *Durdurulan faaliyetlerin muhasebeleştirilmesi*

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihi itibarıyla Şirket, Dipnot 1'de belirtilen faaliyet değişikliği öncesi eski faaliyet konusu kapsamında devam eden alacaklarından elde etmiş olduğu gelirlerini; kar veya zarar tablosunda sürdürülen faaliyetler olarak esas faaliyetlerden diğer gelirler altında ve yine bu alacaklarına ilişkin olarak ayırmış olduğu karşılıkları esas faaliyetlerden diğer giderler kalemleri altında muhasebeleştirmiştir.

22 Kasım 2024 tarihinde Rixos Hotel işletim haklarını Yıldız Holding A.Ş.'ye devretmesi sonrasında bu yatırım ile ilgili herhangi bir işletme hakkı veya gelir getirici faaliyeti kalmamıştır. Bu nedenle, söz konusu faaliyetler, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar kapsamında durdurulan faaliyetler olarak sınıflandırılmıştır.

Bu çerçevede, Şirket'in 2024 ve 2023 yılı içerisinde ilgili otel işletmeciliğinden elde ettiği tüm gelirler ve giderler, Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) 5 "Durdurulan Faaliyetler ve Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar" standardı kapsamında değerlendirilerek, gelir tablosunda sürdürülen faaliyetlerden çıkartılmış ve durdurulan faaliyetler başlığı altında raporlanmıştır.

(v) *Beklenen kredi zararı karşılıkları*

Diğer alacaklarının değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam beklenen kredi zararı karşılığı Şirket'in bütün alacaklarını kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket Dipnot 1'de detaylı olarak anlatıldığı üzere BDDK'nın 25 Haziran 2015 tarihli ve 6346 sayılı yazısına istinaden finansal kiralama faaliyet lisansını iptal etmiş ve Şirket Genel Kurul'unun 28 Eylül 2015 tarihli kararına istinaden faaliyet konusunu değiştirmiştir. Bununla beraber Şirket'in faaliyet konusu değişikliği öncesinden gelen finansal kiralama alacakları 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla diğer alacaklar içerisinde gösterilmiştir. Şirket, Dipnot 1'de detaylı olarak anlatılan faaliyet konusu değişikliği sonrasında beklenen kredi zararı karşılıklarını, alacaklarına ilişkin tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu durumlarda, brüt şüpheli alacakları üzerinden rayiç değerleriyle dikkate alınan teminatların düşülmesi suretiyle hesaplamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Bankalar		
-Vadeli mevduat	70.014.346	-
-Vadesiz mevduat	43.303	21.263
	70.057.649	21.263

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatlarının para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Vade Günü	Faiz Oranı	TL Karşılığı
TL	2-24	50%	17.093.896
ABD Doları	21	3%	52.920.450
			70.014.346

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesiz mevduatların para cinsi bazında detayları aşağıdaki gibidir:

Para Cinsi	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
TL	43.303	41
ABD Doları	-	21.222
	43.303	21.263

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse senetleri (*)	-	361.135
	-	361.135

(*) 31 Aralık 2023 itibarıyla hisse senetlerinin tamamı, Borsa İstanbul'da işlem gören Gözde Girişim Sermayesi A.Ş.'ye ait 12.014 adet karşılığı 17.080 TL nominal değerli payları içermektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hisse senetleri bulunmamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı özkaynaklarda muhasebeleştirilen finansal varlıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hisse senetleri (*)	-	561.072.601
	-	561.072.601

(*) 31 Aralık 2023 itibarıyla hisse senetleri, Şirket'in sahip olduğu; Borsa İstanbul'da işlem gören Kerevitaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.'ye (Kerevitaş) ilişkin paylarını içermektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hisse senetleri bulunmamaktadır.

	2024	2023
Dönem başı - 1 Ocak	561.433.735	3.599.042.980
Özkaynaklarda muhasebeleştirilen değerlendirme farkları	-	(1.163.732.808)
Kar veya zararda muhasebeleştirilen değerlendirme farkları	-	(740.819.797)
Parasal kayıp/kazanç	-	(300.494.949)
Finansal yatırım satışı	(561.433.735)	(832.561.690)
Dönem sonu - 31 Aralık	-	561.433.735

Varlıkların satışlarına ilişkin kazanç kayıplar yatırım faaliyetlerden giderlerde muhasebeleştirilmiştir. (Not 18)

5 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan olan ticari alacaklar (*)	-	138.585.557
	-	138.585.557

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, 138.585.557 TL tutarındaki ticari alacaklar, Dipnot 1 ve Dipnot 7'de detaylı olarak anlatılan Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıfladığı otel yatırımına ilişkin kira geliri alacaklarından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Borçlar		
Sigorta ve reasürans borçları	-	2.517.571
Diğer ticari borçlar	252.887	893.557
	252.887	3.411.128

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

6 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek aylara ait giderler	-	6.678.356
	-	6.678.356

7 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsalar	1.399.021.000	-
Rixos Hotel Premium kullanım hakkı (*)	-	629.852.390
	1.399.021.000	629.852.390

(*) Orman ve Su İşleri Bakanlığı'nın 1 Şubat 2016 tarihli ve 16089839.305.04.01.02 sayılı izni ile Muğla ili, Fethiye ilçesi Göcek mahallesindeki araziler üzerine inşa edilmiş halen Rixos Hotel Premium adını taşıyan otel ile otelin inşa edildiği arazilerin işletim hakkı Şirket'e verilmiş ve Şirket, işletim hakkını kiralamıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla elden çıkarılmış olan işletim hakkı sebebiyle ilgili faaliyetlerden oluşan gelir ve giderler 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda durdurulan faaliyetlerden elde edilen gelir ve giderler olarak sınıflanmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Rayiç yöntemi	Ekspertiz değeri
Arsalar	Karşılaştırma (Emsal)	1.399.021.000
Toplam		1.399.021.000

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamış olduğu arsalarını 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosunda ilgili TMS standartları gereği gerçeğe uygun değeri ile ölçmektedir. Buna ilaveten, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışması neticesinde arsaların gerçeğe uygun değeri 31 Aralık 2024 tarihli değerlendirme raporunda 1.399.021.000 TL olarak belirtilmiştir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı - 1 Ocak	629.852.390	663.554.529
Net girişler	1.302.243.856	13.297.963
Net çıkışlar	(629.852.390)	-
Değer kazancı/(kayı) (Dipnot 18,20) (*)	96.777.144	(47.000.102)
Dönem sonu - 31 Aralık	1.399.021.000	629.852.390

(*) 2023 yılında gerçekleşen değer kaybı durdurulan faaliyetlerde sınıflanmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

8 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024
Döşeme ve demirbaşlar	3.079.055	90.880	(3.169.935)	-
	3.079.055	90.880	(3.169.935)	-
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2024	Dönem gideri	Çıkış	31 Aralık 2024
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(2.926.461)	(72.921)	2.999.382	-
	(2.926.461)	(72.921)	2.999.382	-
Net Defter Değeri	152.594			-

Maliyet	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Döşeme ve demirbaşlar	3.018.039	61.016	-	3.079.055
	3.018.039	61.016	-	3.079.055
Birikmiş amortisman	1 Ocak 2023	Dönem gideri	Çıkış	31 Aralık 2023
Döşeme ve demirbaşlar (-)	(2.839.470)	(86.991)	-	(2.926.461)
	(2.839.470)	(86.991)	-	(2.926.461)
Net Defter Değeri	178.569			152.594

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR:

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

Maliyet	1 Ocak 2024	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2024
Haklar	10.942.295	-	(10.942.295)	-
	10.942.295	-	-	-
İtfa payları	1 Ocak 2024	Dönem gideri	Çıkış	31 Aralık 2024
Haklar	(10.843.992)	(51.740)	10.895.732	-
	(10.843.992)	(51.740)		-
Net defter değeri	98.303			-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

9 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	10.942.295	-	-	10.942.295
	10.942.295	-	-	10.942.295

İtfa payları	1 Ocak 2023	Dönem gideri	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	(10.781.903)	(62.089)	-	(10.843.992)
	(10.781.903)	(62.089)	-	(10.843.992)

Net defter değeri	160.392			98.303
-------------------	---------	--	--	--------

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergi

Şirket, vergiye esas yasal mali tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı, ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihinde uygulanan vergi oranı %25 (2023: %25)'dir.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'dir (2023: %25).

Zararlar, gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Türkiye'de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Gelir vergisi stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 - 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri itibarıyla vergi giderlerinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kar / (zarar)	(241.416.608)	(1.165.285.253)
%25 vergi oranı ile oluşan teorik vergi geliri	60.354.152	291.321.313
Vergi oranı değişikliği etkisi	-	(18.005.442)
Kanunen kabul edilmeyen giderler ve diğer ilaveler	(65.530.150)	(3.559.982)
Parasal kayıp/kazanç	(60.807.149)	43.564.920
Toplam dönem vergi geliri	(65.983.147)	313.320.809

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi aktif ve pasiflerinin bilgileri aşağıda sunulmuştur.

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenmiş vergi varlıkları (*)				
Beklenen kredi zararı karşılıkları	9.773.916	16.526.748	2.443.479	4.131.687
Kur farkından kaynaklanan farklar	319.024	-	79.756	-
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarar diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin geçici farklar	-	455.088.824	-	28.443.052
Mali zarar	-	41.842.872	-	10.460.718
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	-	1.647.020	-	411.755
Prim karşılığı	-	1.554.533	-	388.633
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar	-	1.473.639	-	368.410
Alacak senetleri reeskontu	-	431.368	-	107.841
Ertelenmiş vergi varlıkları			2.523.235	44.312.096
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar, satışa hazır duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin geçici farklar	(96.777.144)	(26.765.064)	(24.194.285)	(6.691.267)
Satış amaçlı finansal varlıklar	-	(234.628)	-	(58.656)
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)			(24.194.285)	(6.749.923)
Ertelenmiş vergi, net			(21.671.050)	37.562.173

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

10 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25’lik kurumlar vergisi oranı %30’a, diğer şirketler için geçerli olan %20’lik kurumlar vergisi oranı ise %25’e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olup 2024 ve 2023 tarihli finansal tablolarda %25 olarak kullanılmıştır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla ertelenmiş vergi bakiyelerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı ertelenmiş vergi varlığı, net -	37.562.173	(451.051.966)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi geliri	(65.983.147)	313.320.809
Özkaynaklar altında muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	-	72.694.088
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları), ertelenmiş vergi etkisi		72.733.300
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları geliri	-	(39.212)
Durdurulan faaliyetlere yansıtılmış ertelenmiş vergi gideri (-)	6.749.924	102.599.242
Dönem sonu ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü), net	(21.671.050)	37.562.173

2 Ağustos 2024 tarihinde ana şirketin kurulu olduğu Türkiye Hükümeti, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere İkinci Sütun gelir vergisi mevzuatını yürürlüğe koymuştur. Mevzuat uyarınca, ana şirketin, Türkiye’de, %15’in altında bir efektif vergi oranı üzerinden vergilendirilen bağlı ortaklıklarının kârları üzerinden ek vergi ödemesi gerekecektir.

Şirket, TMS 12’nin zorunlu ertelenmiş vergi kaydetmeme muafiyetinden yararlanmıştır.

7524 sayılı Kanun 2 Ağustos 2024 tarihli Resmî Gazete’ de yayımlanan Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde yürürlüğe girmiştir. Cari vergi gideri ve ertelenmiş vergi gelir/giderine etkisi bulunmamaktadır.

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Dipnot 21)	-	259.773.643
Şüpheli diğer alacaklar	17.018.073	26.986.293
Beklenen diğer kredi zararlarına ilişkin karşılıklar	(9.909.172)	(16.722.548)
Verilen depozito ve teminatlar	219.565	270.666
Diğer çeşitli alacaklar (*)	491.072	264.746
	7.819.538	270.572.800

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

11 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait diğer beklenen kredi zararı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı -1 Ocak	16.722.548	35.399.366
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	10.677	1.151.780
Dönem içinde iptal edilen karşılıklar	(1.683.921)	(8.374.548)
Enflasyon Düzeltmesi	(5.140.132)	(11.454.050)
Dönem sonu – 31 Aralık	9.909.172	16.722.548

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer borçlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer çeşitli borçlar	911.690	1.137.878
	911.690	1.137.878

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, borç ve gider karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	-	1.647.072
Kullanılmamış izin yükümlülüğü	-	1.473.683
	-	3.120.755

Kıdem Tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60. maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 23.489,83 TL) ile sınırlandırılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

12 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19, (Çalışanlara Sağlanan Faydalar), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2023 tarihinde hesaplanmış olan karşılıklar, yıllık %20,95 enflasyon ve %25,39 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,67 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, mali tablolarda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılık bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı - 1 Ocak	1.647.072	1.882.937
Konusu kalmayan karşılıklar	(1.140.799)	-
Faiz maliyeti	-	418.192
Hizmet maliyeti	-	242.984
Aktüeryal kayıp/(kazançlar)	-	(156.852)
Enflasyon etkisi	(506.273)	(740.190)
Dönem sonu – 31 Aralık	-	1.647.072

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personel ikramiye karşılığı	-	1.554.581
	-	1.554.581

13 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	29.521.418	-
Verilen iş avansları	-	10.740
Diğer dönen varlıklar	14.413	331
	29.535.831	11.071

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

13 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR, KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayları aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek vergi ve fonlar	27.030	3.426.495
Alınan avanslar	222.618	2.418.160
	249.648	5.844.655

14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Sermaye

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla hissedarlar ve hisse dağılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	TL	Pay (%)	TL	Pay (%)
Lydia Holding A.Ş	28.186.749	60,17		
Yıldız Holding A.Ş.	-	-	43.579.642	93,03
Halka açık kısım	18.660.132	39,83	3.267.239	6,97
Toplam ödenmiş sermaye	46.846.881	100,00	46.846.881	100,00

Şirket'in tescil edilmiş sermayesi beheri 1 Kuruş değerinde 4.684.688.100 adet hisseden oluşmaktadır. Şirket'in sermayeyi temsil eden imtiyazlı hissesi bulunmamaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 46.846.881 TL ödenmiş sermayesinin %60,17'sine tekabül eden 28.186.749 31 TL değerinde nominal pay Lydia Holding A.Ş.'ye ait olup %39,83'ü Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan halka açık pay statüsündeki paylardır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Yasal Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

İkinci tertip kanuni yedek akçe ise, %5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan kar, dağıtım tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak %10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe Şirket'in zararlarına karşı kullanılabilir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal yedek akçeler	110.101.700	110.101.700
	110.101.700	110.101.700

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Diğer Yedekler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer yedekler	143.720.046	143.720.046
	143.720.046	143.720.046

Geri alınmış paylar

Şirket, 4.641.521 TL tutarındaki özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını geri edinmiş olup, Şirket finansal tablolarında geri edinmiş olduğu özkaynağına dayalı olan finansal araçlarını Dipnot 2’de anlatıldığı şekilde özkaynaklarından düşmüştür (31 Aralık 2023: 4.641.521 TL).

Sermaye düzeltme farkları

Şirketin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 807.653.705 TL tutarında sermaye düzeltmesi farkları enflasyon muhasebesi düzeltme farklarından oluşmaktadır.(31 Aralık 2023: 807.653.705 TL).

Sermaye düzeltme farkları,sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemlerine ilişkin ek bilgi

Şirket’in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarında enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin Vergi Usul kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar karşılaştırması aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2024	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl (karları)/zararlarında izlenen fark
Sermaye Düzeltme Farkları	1.244.133.059	807.653.705	(436.479.354)
Yasal yedek akçeler	116.004.689	110.101.700	(5.902.989)
Diğer Yedekler	207.205.671	143.720.046	(63.485.625)

15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları bedelsiz hisse yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

15 – PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) (Devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	4.638.085.300	4.638.085.300
Sürdürülen faaliyetlerden net dönem karı/(zararı)	(307.399.755)	(851.964.444)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / kayıp	(0,07)	(0,25)
Durdurulan faaliyetlerden net dönem karı	66.709.259	249.003.096
Durdurulan faaliyetlerden pay başına kazanç	0,01	0,05

16 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri		
Vergi resim ve harçlar (*)	29.776.738	489.135
Holding dağıtım giderleri	12.255.475	4.440.757
Personel giderleri	11.948.950	12.252.232
Araç giderleri	301.711	433.315
Bilgi işlem giderleri	249.381	323.759
Aidat giderleri	230.447	1.040.941
Haberleşme giderleri	162.500	13.605
Amortisman ve itfa giderleri	124.661	149.081
Kira giderleri	-	322.913
Birikmiş izin karşılık gideri	-	1.081.679
Kıdem tazminatı karşılık gideri	-	796.427
Diğer giderler	3.256.965	1.027.811
	58.306.828	22.371.655

(*) 31 Aralık 2024 itibarıyla 27.243.856 TL'si Tuzla'da bulunan arsalar için ödenen tapu harcı bedellerinden oluşmaktadır.

17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Hizmet gelirleri	10.039.346	7.643.769
Karşılık iptal gelirleri	4.922.166	8.374.548
Dava ve icra gelirleri	1.635.655	2.736.578
Kambiyo karları	1.461.744	769.159
Diğer gelirler	719.929	93.691
	18.778.840	19.617.745

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

17 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		
Kambiyo zararları (-)	(1.743.664)	(4.676.131)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer azalışı (-)	-	(740.819.797)
Beklenen kredi zarar karşılığı (-)	(10.677)	(1.151.780)
Diğer giderler (-)	(134.462)	(4.246.806)
	(1.888.803)	(750.894.514)

18 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Faiz gelirleri(*)	99.621.706	44.445.222
YAG değer kazançları(**)	96.777.144	-
Kambiyo karları	18.249.461	88.971.796
	214.648.311	133.417.018

(*)1 Ocak 31 Aralık 2024 tarihli kar veya zarar tablosunda faiz gelirlerinin 99.327.404 TL'si adat faiz gelirlerinden oluşmaktadır.

(**)Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırdığı arsalarını, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında gerçeğe uygun değeri ile göstermektedir. Arsaların gerçeğe uygun değeri, SPK lisanslı bir bağımsız değerlendirme şirketi tarafından hazırlanmış olup, gerçeğe uygun değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelirler altında muhasebeleştirilmiştir.

1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		
Varlık çıkışları (-) (*)	(190.705.694)	-
Kambiyo zararları (-)	(407.672)	(76.008.773)
	(191.113.366)	(76.008.773)

(*) Şirketin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolarında yer alan Kerevitaş hisseleri, Gözde hisseleri, satış amaçlı sınıflanan varlıklar ve Rixos otel işletme hakları; 14 Haziran 2024 tarihinde imzalamış olduğu pay devir sözleşmesi kapsamında, şirketin devir öncesindeki ana hissedarı olan Yıldız Holding A.Ş.'ye devredilmiştir. Devir tarihinde, ilgili finansal varlıkların piyasa değerleri, satışa konu varlıkların ve Rixos otel işletme haklarının en son gerçeğe uygun değerlerinin işlem tarihine endekslenmiş değerleri ile satış bedelleri karşılaştırılmış ve aradaki fark, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda "Yatırım Faaliyetlerinden Giderler" kalemi altında muhasebeleştirilmiştir. Bu kapsamda, gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin olarak değerlendirme çalışmaları ve piyasa verileri dikkate alınmış, muhasebeleştirme sürecinde TMS/TFRS standartları çerçevesinde ilgili finansal raporlama ilkelerine uygun hareket edilmiştir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

19 - FİNANSMAN GELİR VE GİDERLERİ

1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Finansman gelirleri		
Alacak reeskont gelirleri	8.702.815	656.184
Kambiyo karları	493.258	-
	9.196.073	656.184

1 Ocak - 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Finansman giderleri (-)		
Faiz giderleri (-)	(706.714)	-
Kambiyo zararları (-)	-	(185.378.519)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen faiz giderleri (-)	-	(85.459.123)
Alacak reeskont giderleri (-)	-	(9.416.004)
Kullanılan kredi ve borçlara ödenen komisyon giderleri (-)	-	(1.751.759)
Diğer finansman giderler (-)	(187.423)	(272.912)
	(894.137)	(282.278.317)

20 – DURDURULAN FAALİYETLERDEN KAR VEYA ZARAR

Şirket'in 2024 ve 2023 yıllarında TFRS 5 "Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" standardı kapsamında değerlendirilen varlık gruplarına ilişkin gerçekleşen kar veya zarar, "Durdurulan faaliyetler kar veya zarar" olarak sınıflanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış Finansal Durum Tablosu'nda durdurulan faaliyetlerine ilişkin varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

1 Ocak – 31 Aralık 2024 ve 2023 dönemlerinde durdurulan faaliyetlere ilişkin oluşan gelirler ve giderlerin detayı aşağıda yer almaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

20 – DURDURULAN FAALİYETLERDEN KAR VEYA ZARAR (Devamı)

Durdurulan faaliyetler dönem kar veya zarar	1 Ocak -	1 Ocak -
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Hasılat	112.914.472	138.251.299
Satışların maliyeti (-)	(42.504.914)	(34.439.380)
Brüt kar/(zarar)	70.409.558	103.811.919
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	-	145.402.711
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	-	(47.000.102)
Esas faaliyet karı/(zararı)	70.409.558	202.214.528
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	125.545.498
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	(65.505.662)
Finansman geliri öncesi faaliyet karı/(zararı)	70.409.558	262.254.364
Finansman gelirleri	-	-
Finansman giderleri	-	-
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(10.450.222)	-115.850.510
Durdurulan faaliyetler vergi öncesi geliri/(gideri)	59.959.335	146.403.854
Durdurulan faaliyetler vergi geliri/(gideri)	6.749.924	102.599.242
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	6.749.924	102.599.242
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı/(zararı)	66.709.259	249.003.096

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Ticari ve diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflar ile olan alacak bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar
Yıldız Holding A.Ş. (*)	-	-	-	259.613.635
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş. (*)	-	-	-	57.694
İzsal Gayrimenkul A.Ş. (*)	-	-	-	34.333
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	-	-	-	15.850
Dönüşüm inşaat A.Ş. (*)	-	-	-	12.114
Çayırovası İnşaat A.Ş. (*)	-	-	-	12.114
Temel Yeni Gıdalar A.Ş. (*)	-	-	-	12.114
Beta Marina Liman Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*)	-	-	-	11.982
Sun Doğal Gıda ve Ambalaj San. A.Ş. (*)	-	-	-	3.807
	-	-	-	259.773.643

(*) 9 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşen pay devri sonrasında Şirket'in ilişkili tarafı değildir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraflara ticari ve diğer borçları bulunmamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansal yatırımlar

	<u>31 Aralık 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	-	561.072.601
- Kerevitaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	-	561.072.601
Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	361.135
- Gözde Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)	-	361.135
	<u>-</u>	<u>561.433.736</u>

(*) 9 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşen pay devri sonrasında Şirket'in ilişkili tarafı değildir.

Hasılat

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan işlemlerden, hasılat kalemlerine yansıyan tutar bulunmamaktadır.

Satışların Maliyeti

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren ara dönemler itibarıyla ilişkili taraflar ile olan maliyet kalemleri aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2024</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2023</u>
Ram Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*) (**)	12.235.031	13.727.048
MCI Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş. (*) (**)	11.023.562	12.008.423
Yıldız Holding A.Ş. (**)	2.740	-
	<u>23.258.593</u>	<u>25.735.471</u>

(*) İlgili tutar Şirket'in Rixos Hotel Premium'dan dolayı oluşan kira giderlerinden oluşmaktadır. 31 Aralık 2024 tarihili finansal tablolarda durdurulan faaliyetlerde yer almaktadır.

(**) 9 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşen pay devri sonrasında Şirket'in ilişkili tarafı değildir.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan yatırım faaliyetlerinden gelirler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2024</u>	<u>1 Ocak - 31 Aralık 2023</u>
Yıldız Holding A.Ş. (*)	99.327.404	44.443.850
	<u>99.327.404</u>	<u>44.443.850</u>

(*) 9 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşen pay devri sonrasında Şirket'in ilişkili tarafı değildir.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

21 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Finansman Giderleri

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona yıllar itibarıyla ilişkili taraflar ile olan finansman giderler kalemleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yıldız Holding A.Ş.(*)		
Faiz ve komisyon giderleri (**)	(699.546)	(87.444.139)
Kur farkı gideri	(135.789)	(153.106.657)
	(835.335)	(240.550.796)

(*) 9 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşen pay devri sonrasında Şirket'in ilişkili tarafı değildir.

(**) Şirket'in Yıldız Holding A.Ş.'ye olan borçlarına istinaden birebir ve aynı şartlar ile aktarılan sendikasyon kredisine ilişkin Ağustos 2020 tarihinde tüm kredi veren bankalar ile tadil anlaşması imzalanmıştır. Bu kapsamda, orijinal vadelerdeki ve faiz oranı riskindeki değişimler önemli bir değişiklik olarak kabul edilmiştir. Orijinal para biriminde ve faiz oranında herhangi bir değişiklik olmayan kredilerde ise, orijinal etkin faiz oranı ile iskonto edilen yeni şartlara göre oluşmuş nakit akışlarının net bugünkü değerinden en az %10 farklı olanları da önemli değişiklik olarak kabul edilmiştir. Bu krediler, eski finansal yükümlülüğün ortadan kalkması ve yeni bir finansal yükümlülüğün finansal tablolara alınması şeklinde değerlendirilmiş ve uzun vadeli ticari olmayan diğer borçlarında takip edilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu'nun 13 Temmuz 2023 tarihli kararıyla gerçekleştirilen "İstanbul Portföy Yıldız Serbest Özel Fon" satışı sonrası gerçekleşen nakit girişleriyle Sendikasyon borçlarının tamamı kapatılarak bu kapsamda yansımaya devam eden giderler sona ermiştir.

Holding dağıtım giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Sağlam İnşaat Taah. Tic. A.Ş.(*)	8.552.393	884.789
Yıldız Holding A.Ş.(*)	2.078.205	2.689.381
İzsal G.Menkul Geliştirme A.Ş.(*)	1.402.197	97.147
Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşl. A.Ş.(*)	222.681	223.937
Most Bilgi Sistemleri Tic. A.Ş.(*)	-	545.503
	12.255.475	2.034.031

(*) 9 Aralık 2024 tarihinde gerçekleşen pay devri sonrasında Şirket'in ilişkili tarafı değildir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren ara dönemlere ait Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlanan ücret ve diğer kısa vadeli faydalara ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Yönetim kurulu huzur hakkı	434.312	598.101
	434.312	598.101

Şirket, 9 Aralık 2024 tarihinde kapanış işlemleri gerçekleşmiş olan 14 Haziran 2024 tarihli pay devri sözleşmesine istinaden, 22 Kasım 2024 tarihinde gerçekleştirdiği işlem kapsamında, sahip olduğu finansal yatırımlar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olan otel işletme haklarının ve satış amaçlı varlıklarının devri karşılığında, Yıldız Holding A.Ş.'den İstanbul Tuzla'da bulunan 11 adet arsanın mülkiyetini devralmıştır (Not 4, 7, 18, 25).

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi amaçları ve politikaları

Şirket faaliyetleri sırasında aşağıdaki çeşitli risklere maruz kalmaktadır:

- Kur Riski
- Kredi Riski
- Likidite Riski
- Sermaye riski

Finansal risk faktörleri

Şirket, faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akışı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir finans bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024				31 Aralık 2023			
	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer	TL Karşılığı	ABD Doları	Avro	Diğer
Nakit ve nakit benzerleri	52.920.450	1.500.000	-	-	21.222	720	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	138.585.559	4.707.389	260	-
Diğer alacaklar	522.519	14.091	691	-	9.713.900	329.159	738	-
Dönen varlıklar	53.442.969	1.514.091	691	-	148.320.681	5.037.269	998	-
Toplam varlıklar	53.442.969	1.514.091	691	-	148.320.681	5.037.269	998	-
Ticari borçlar	-	-	-	-	2.510.229	-	76.924	-
Diğer borçlar	819.959	17.305	5.701	-	1.005.423	24.985	8.231	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	142.984	1.232	2.709	-	651.231	1.779	18.349	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler (-)	962.942	18.537	8.410	-	4.166.883	26.763	103.504	-
Toplam yükümlülükler (-)	962.942	18.537	8.410	-	4.166.883	26.763	103.504	-
Net yabancı para yükümlülükler	52.480.027	1.495.554	(7.719)	-	144.153.798	5.010.506	(102.506)	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

22 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Döviz kuru riski (Devamı)

Yabancı para varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevrilmesinde kullanılan döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	35,2803	35,,3438	29,4382	29,4913
Avro	36,7362	36,8024	32,5739	32,6326

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, AVRO ve diğer kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın, Avro'nun ve diğer yabancı paraların TL karşısında %10 oranında değer artışının net dönem karı ve özkaynak etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

	31 Aralık 2024			
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	5.27		6.359	
	(5.276.359)	(5.276.359)	5.276.359	
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	5.276.359	(5.276.359)	(5.276.359)	5.276.359
Avro'nun TL karşısında %10 değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	(28.356)	28.356	28.356	(28.356)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	(28.356)	28.356	28.356	(28.356)
TOPLAM	5.248.003	(5.248.003)	(5.248.003)	5.248.003

	31 Aralık 2023			
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında (%10) değişimi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	14.749.733	(14.749.733)	(14.749.733)	14.749.733
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1 +2)	14.749.733	(14.749.733)	(14.749.733)	14.749.733
Avro'nun TL karşısında (%10) değişimi halinde				
1 - Avro net varlık/yükümlülüğü	(333.902)	333.902	333.902	(333.902)
2 - Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - Avro net etki (1 +2)	(333.902)	333.902	333.902	(333.902)
TOPLAM	14.415.831	(14.415.831)	(14.415.831)	14.415.831

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

22 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Kredi riski

Kredi riski, ticari ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

<i>Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri</i>	Alacaklar				
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2024					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	7.819.538	70.057.649
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.599.973	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	219.566	70.057.649
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	7.599.973	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	17.509.145	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(9.909.172)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	7.599.973	-
<i>Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri</i>	Alacaklar				
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2023					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	138.585.557	259.773.643	10.799.157	21.263
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	10.486.956	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	138.585.557	259.773.643	312.200	21.263
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	10.486.956	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	27.632.799	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	(17.145.842)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	10.486.956	-

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in türev finansal yükümlülüğü yoktur. Türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerin 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla indirgenmemiş nakit akımlarının sözleşme sürelerine göre kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	252.887	252.887	252.887	-	-
Diğer borçlar	911.690	911.690	911.690	-	-
Diğer yükümlülükler	249.648	249.648	249.648	-	-
Toplam yükümlülük	1.414.225	1.414.225	1.414.225	-	-

31 Aralık 2023	Kayıtlı Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısası (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	3.411.128	3.411.128	3.411.128	-	-
Diğer borçlar	1.137.878	1.137.878	1.137.878	-	-
Diğer yükümlülükler	6.149.814	6.149.814	6.149.814	-	-
Toplam yükümlülük	10.698.820	10.698.820	10.698.820	-	-

Sermaye riski

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı Dipnot 11'de açıklanan kredileri de içeren borçlar, Dipnot 3' de açıklanan nakit ve nakit benzerleri, ve sırasıyla Dipnot 14'te açıklanan ödenmiş sermaye, değer artış fonları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl karlarını ve net dönem karını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri yoluyla da dengede tutulması amaçlanmaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

22 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal risk faktörleri (Devamı)

Sermaye riski (Devamı)

Üst yönetim endüstrideki diğer firmalarla tutarlı olmak üzere sermayeyi kaldıraç oranına göre inceler. Söz konusu rasyo net borcun toplam sermayeye bölünmesi ile hesaplanır. Net borç, hazır değerlerin toplam borç tutarından (kısa ve uzun vadeli borçlanma ve diğer alacak/borç bakiyesi toplamından oluşur) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam finansal borçlar	911.690	1.137.878
Eksi: Hazır değerler (ilişkili taraflardan diğer alacaklar dahil)	(70.057.649)	(259.794.906)
Net borç	(69.145.959)	(258.657.028)
Toplam öz sermaye	1.483.348.743	1.724.039.239
Toplam sermaye	1.414.202.784	1.465.382.211
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	(0,05)	(0,15)

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

Şirket finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerlendirme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Uzun vadeli borçlanmaların gerçeğe uygun değeri raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in borçlanma faiz oranları kullanılarak yeniden hesaplanmıştır. Şirket yönetimi tarafından faktoring alacakları, bankalardan alacaklar ve kısa vadeli banka kredileri de dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların ve yükümlülüklerin rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir. İhraç edilen menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değeri işlem gördükleri piyasada oluşan fiyatları baz alınarak belirlenmiştir.

Finansal varlıklar ve yükümlülükler

Maliyet bedellerine etkin faiz yöntemine göre hesaplanmış faiz reeskontlarının ilave edilmesi ile finansal tablolarda yansıtılan finansal varlıklar ve finansal yükümlülüklerden, nakit ve nakit benzeri değerlerin vadelerinin kısa olması nedeniyle rayiç değerlerinin finansal tablolarda taşındıkları değere yakın olduğu varsayılmıştır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

23 - FİNANSAL ARAÇLARIN GERÇEĞE UYGUN DEĞERİ (Devamı)

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler (Devamı)

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri
<i>Finansal varlıklar</i>				
Nakit değerler ve bankalar	70.057.649	70.057.649	21.263	21.263
Finansal yatırımlar	-	-	561.433.736	561.433.736
Ticari alacaklar	-	-	138.585.557	138.585.557
Diğer alacaklar	7.819.539	7.819.539	270.572.800	270.572.800
<i>Finansal yükümlülükler</i>				
Ticari borçlar	252.887	252.887	3.411.128	3.411.128
Diğer borçlar	911.690	911.690	1.137.878	1.137.878

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.
- İkinci seviye: 1. seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler .
- Üçüncü seviye: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar, yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.399.021.000	-	1.399.021.000
Toplam	-	-	-	1.399.021.000

Bilançoda gerçeğe uygun değerden taşınan finansal varlıklar, yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Borsada işlem gören hisse senetleri	561.433.736	-	-	561.433.736
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	629.852.390	629.852.390
Toplam	561.433.736	-	629.852.390	1.191.286.126

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

24 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇ/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	-
	31 Aralık 2024
Parasal Olmayan Kalemler	
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(254.876.050)
Sermaye	(262.654.169)
Sermaye yedekleri	(78.019.068)
Geri alınan paylar	1.426.699
Geçmiş yıllar zararları	84.370.488
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	23.039.353
Genel yönetim giderler	3.763.027
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	(2.712.215)
Yatırım faaliyetlerinden diğer gelir/giderler	(16.551.407)
Finansman gelir/giderler	(2.082.230)
Vergi gideri	41.027.805
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	(231.836.698)

25- SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar (*)	-	94.445.152
	-	94.445.152

(*) Eski faaliyet konusu, leasing işlemlerinden kalan ve şüpheli alacaklar içerisinde takip edilen Güneydoğu Anadolu Universal Sağlık Hizmetleri A.Ş.'nin iflasını açıklamasıyla birlikte; İflas Masasına, mülkiyeti Şirket'e ait olan malların tefriki ve alacak kaydı ile nakdi alacakların ödenmesi talebiyle yapılan başvuru ve açılan dava sürecinde leasinge konu Konya Ereğli'deki taşınmaz üzerindeki kira şerhi Şirket lehine çıkan kararlar kaldırılarak tüm tasarruf hakları Şirket'e geçmiştir.

İlgili gayrimenkul, bağımsız değerlendirme firmasına yaptırılan çalışma sonrası belirlenen tutar üzerinden, satışı devam eden diğer arsalarla birlikte TFRS 5 kapsamında değerlendirilerek 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarda "satış amaçlı duran varlık" olarak muhasebeleştirilmiştir. Varlık devirleri sırasında Yıldız Holding A.Ş.'ye devredilmiş olup 31 Aralık 2024 itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlık bulunmamaktadır.

UFUK YATIRIM YÖNETİM VE GAYRİMENKUL A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

25- BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	562.393	441.799
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücretleri	-	-
	562.393	441.799

26- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.